



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
<http://www.minjust.gov.ua>
Код ЄДРПОУ 00015622

**Народному депутату України
Вілкулі О.Ю.**

вул. М. Грушевського, 5,
м. Київ, 01008

— 05.05.2016 — № 15632/403-0-2-16/13

На № 11/10-935 від 01.04.2016

Щодо результату розгляду
депутатського запиту

Шановний Олександрі Юрійовичу!

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш депутатський запит, оголошений на засіданні Верховної Ради України 01.04.2016, який надійшов від Верховної Ради України, та, керуючись статтею 19 Конституції України, якою встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, повідомляє таке.

Частиною першою статті 7 Закону України «Про нотаріат» встановлено, що нотаріус — це уповноважена державою фізична особа, яка здійснює нотаріальну діяльність у державній нотаріальній конторі, державному нотаріальному архіві або незалежну професійну нотаріальну діяльність, зокрема посвідчує права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняє інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності, а також здійснює функції державного реєстратора прав на нерухоме майно у порядку та випадках, встановлених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Статтею 35 Закону України «Про іпотеку» встановлено, що у разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору іпотекодержатель надсилає іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. У цьому документі зазначаються стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі прийняти рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Відповідно до статті 38 Закону України «Про іпотеку» якщо рішення суду або договір про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження в іпотечному договорі) передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, іпотекодержатель

628586

19.05.2016 09:07
ВХ.12 121213

зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків.

Так, відповідно до статті 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону. Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені цим Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати:

передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону;

право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

Після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними.

Тобто законодавством чітко визначено механізм позасудового врегулювання питання звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності на іпотечне майно.

Водночас процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її здійснення, визначено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок).

Пунктом 4 частини першої статті 3 Закону передбачено, що внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі –

Державний реєстр прав) здійснюється виключно на підставах та в порядку, визначених Законом.

Підстави для державної реєстрації прав визначені статтею 27 Закону, зокрема пунктом 1 частини першої цієї статті, державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката.

Пунктом 57 Порядку визначено перелік документів, які необхідно подати для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. До таких документів належать:

копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;

документ, що підтверджує наявність факту завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі;

заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

Наявність зареєстрованої заборони відчуження майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого набувається право власності на предмет іпотеки іпотекодержателем, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.

Згідно з частиною другою статті 22 Закону відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Виключний перелік підстав відмови в проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визначено у статті 24 Закону.

Крім того, повідомляємо, що відповідно до Закону в Державному реєстрі прав реєструються обтяження. Так, згідно з пунктом 5 частини першої статті 2 Закону обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору.

При цьому у базі даних заяв Державного реєстру прав реєструються рішення судів про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав (абзац третій частини першої статті 16 Закону).

Проведення державної реєстрації прав зупиняється на підставі рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав, що набрало законної сили. Державний реєстратор невідкладно повідомляє про зупинення реєстрації прав заявника (частина перша статті 25 Закону).

Згідно з частиною п'ятою статті 124 Конституції України судові рішення ухвалюються судами іменем України і є обов'язковими до виконання на всій території України.

Відповідно до статті 11 Закону державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення державної реєстрації прав забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

Статтею 37 Закону передбачено, що рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів або до суду.

Відповідно до вимог статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону, тому зазначена вимога не застосовується при здійсненні державної реєстрації права власності на предмет іпотеки шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Додатково повідомляємо, що нормативно-правовими актами, які регулюють питання здійснення реєстрації/зняття з реєстрації місця проживання фізичних осіб в Україні, є Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» та Правила реєстрації місця проживання, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.2016 № 207 «Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру» (далі – Правила).

Статтею 7 вказаного вище Закону та пунктами 26, 27 Правил визначений перелік підстав та механізм здійснення зняття з реєстрації місця проживання осіб.

За інформацією Державної міграційної служби України, викладеної у листі від 13.04.2016 № 6-2363/1-16, правові підстави для призупинення дії іпотекодержателів з приводу зняття з реєстрації місця проживання осіб, місце проживання яких зареєстровано за адресою майна, що є предметом іпотеки, та призупинення дії осіб, які придбали в іпотекодержателів предмет іпотеки чи застави в період з 01.01.2014 по теперішній час, окрім іпотекодавців, з приводу зняття з реєстрації осіб, місце проживання яких зареєстроване за адресою майна, що є предметом іпотеки, до прийняття та набрання чинності Законом України «Про реструктуризацію зобов'язань громадян України за споживчими кредитами в іноземній валюті» відсутні.

З повагою

Перший заступник Міністра

Наталія СЕВОСТЬЯНОВА

